

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Mönchengladbach Repräsentatives, renoviertes Mfh mit Büroeinheit als Kapitalanlage/Eigennutzung in A-Lage



Objekt-Nr. OM-447392

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **756.000 €**

Ansprechpartner:
Deinzel

41061 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1912	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	235,00 m ²	Gewerbefläche	90,00 m ²
Etagen	4	Gesamtfläche	550,00 m ²
Wohnfläche	270,00 m ²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	43.200
Preis pro m ²	2.100,00 €	Nettomiete Ist	19.764
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	17,50
Modernisierung Jahr	2017		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gepflegtes Mehrfamilienhaus im repräsentativen Gründerzeit-Viertel Ost von Mönchengladbach, renoviert, Kapitalanlage und/oder Selbstnutzung, z.B. der Belle Etage mit der Büroeinheit im EG mit Küche und schönem Garten mit Terrasse

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus mit schönem Altbaucharakter gehobener Qualität durchrenoviert von 2010 bis 2017, das mit seinem historischen Charme und seiner soliden Bausubstanz überzeugt und vielfältiges urbanes Flair mit Natur am Haus und in der Nähe verbindet. Das Gebäude erstreckt sich über 4 Etagen und umfasst insgesamt 4 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeinheit im Erdgeschoss, die als Galerie/Atelier mit Küche und Gäste-WC genutzt wurde. Diese Gewerbefläche beträgt ca. 90m² Quadratmeter mit direktem Zugang zur Terrasse und dem schönen Garten und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Büro, Praxis, zur gewerblichen Neuvermietung oder Umwandlung in eine Wohneinheit (Eingang barrierefrei, aktuelles Förderprogramm nutzbar).

In Kombination mit der 1. Etage (Eigentümerwohnung seit Renovierung) kann Wohnen und Arbeiten qualitativ realisiert werden z. B. könnte eine Treppe oder ein Aufzug vom Balkon 1. OG auf die Terrasse hinzugefügt werden. 3 Wohneinheiten sind an zuverlässige Mietparteien langfristig vermietet, die A-Lage macht eine schnelle Wiedervermietbarkeit einfach. Die Nebenkostenabrechnung ist unkompliziert, auch da es Gasanlagenheizungen gibt, die auf die Mieter angemeldet sind.

Die vermietbare Fläche des Hauses beläuft sich auf ca. 360 m², verteilt auf 4 Wohnungen, 2 im 3. OG (49 und 35 m²), je eine Whg. im 1. (95m²) und 2. OG (91m²) und der Gewerbeinheit im EG (90m²). Aktuell sind 3 Wohnungen vermietet, was zur Deckung des Finanzierungsbedarfs genutzt werden kann.

Die 1. OG und das EG sind selbstgenutzt, werden frei bei Verkauf. Sie können hier attraktiv Wohnen und Arbeiten miteinander kombinieren, mit mehreren Generationen wohnen oder vermieten. Bei Vollvermietung (10,-/m²) ergibt sich ein interessanter Faktor von 17,5.

Alle Einheiten verfügen über eine separate Etagenheizung (Gas, um 2015 erneuert), EG und 1. OG werden von einer Heiztherme versorgt, die 2017 erneuert wurde. Eine zentrale Wärmeversorgung ist im Stadtentwicklungsplan vorgesehen, so dass keine individuellen Maßnahmen nötig sind. Glasfaseranschluß im gesamten Haus vorhanden.

Aufteilung:

Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon, 2 davon überdacht. Das Haus ist vollunterkellert mit 2 Treppenzugängen. Das Kellergeschoß kann vielfältig aufgeteilt werden. Der Dachboden mit 2 Thermen und Lagerregale ist gut begehbar, ein Fenster gibt Licht für den Flur, ein Versorgungsschacht ca. 3,5m² bietet für Renovierungsarbeiten sehr gute Möglichkeiten.

Bei den Fenstern, meist sehr groß über ganze Wände, handelt es sich um wärmedämmende Kunststofffenster mit Zweifach-Verglasung und weitestgehend versehen mit Rollläden. Die Wohnräume sind mit Korkboden, Echtholzparkett, Fliesen oder Laminat ausgestattet. Das 1. OG hat einen aufwändigen, baubiologisch orientierten Feinputz mit mehreren Schichten Lasur. Das EG hat fast überall weißen Feinputz.

3 Wohnungen, eine davon möbliert, sind aktuell für eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 1610,00 Euro vermietet, wobei Marktanpassungen nach oben realisiert werden können.

Die Wohnungen wurden in verschiedenen Jahren renoviert (von 2010 bis 2017) und befinden sich in einem gepflegten Zustand und bieten eine wohnliche, lichtdurchflutete Atmosphäre.

Zusätzliche Highlights der Immobilie sind eine liebevoll angelegte Terrasse mit durchgestaltetem, pflegeleichtem Garten mit Brunnen.

Energieausweis von 2014, Verbrauchsausweis, 181/80 kWh, F, liegt bei Besichtigung vor.

Verfügbar ab: nach Vereinbarung, zur Zeit ohne Maklerprovision, da direkter Verkauf.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

- Mauerwerk
- massive Bauweise, Dach 2017 erneuert
- Fassade vorne und hinten gestrichen nach 2010
- Eingangsbereich der Wohneinheiten gestrichen nach 2010
- Satteldach mit Gauben & Ziegeln, Innenisolierung BJ 2016
- alle Wohnungen neue Elektrik, Sat-Anlage, Rauchmelder nach 2010
- jede Wohnung und EG-Galerie komplett saniert nach 2010:

Wände, Bäder, WCs, Fenster, Fliesenböden, Parkettböden, 1 Wohnung Laminat, 1 Whg. Biokork

- Rohre, soweit nötig erneuert, auch im Versorgungsschacht und im Keller nach 2010
- Einbauschränke auf jeder Etage gestrichen nach 2010
- 3 Einbauküchen, im 1. OG hochwertig und unbenutzt
- Anbau (baugenehmigt und abgenommen, Architekt, Statik)
- Kellerwände verputzt um 2010
- Elektrik im gesamten Haus 2015
- Glasfaseranschlüsse
- Energieverbrauchsausweis, F, 181,8 kWh/(m²*a), gültig bis 2031

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Lage:

Historische, repräsentative Patrizierhäuser sind um den schönen Schillerplatz gruppiert. Cafés, Restaurants und alles für den täglichen Bedarf fußläufig erreichbar, ruhig, dabei nicht weit von der Innenstadt mit dem Shoppingcenter Minto, dem Bahnhof, der neugestalteten Bibliothek, allen Schultypen und dem Stadtteil Eicken mit seiner hübschen Fußgängerzone, dem Aretzplätzken, Gründerzeiterinnerungen an Borussia, mit Eisdielen, Wochenmarkt Restaurants, Supermärkten / Discountern, Kindergärten.

Ideal: ruhiges Wohnen bei gleichzeitigem Mittendrin und hoher Mobilität. Die Gartenseite bietet sehr ruhiges Schlafen, die mäßig befahrene Straße ist mit Anwohnerparken ausgestattet. Der "Bunte Garten" mit viel Natur, daneben Tennis-, und Sportvereinen, die Naherholungsgebiete Nette-, und Schwalmtal, Düsseldorf (S-Bahn) und weitere Städte im Umkreis ergeben einen sehr hohen Freizeitwert. Durch den nahen Bhf sind Pendler exzellent mit dem Umkreis verbunden.

Ob zur Kapitalanlage oder teilweisen Eigennutzung – diese gepflegte Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit mit zahlreichen Möglichkeiten in zentraler Bestlage mit gewachsenem Wohnumfeld im beliebten Viertel Gründerzeit-Ost.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

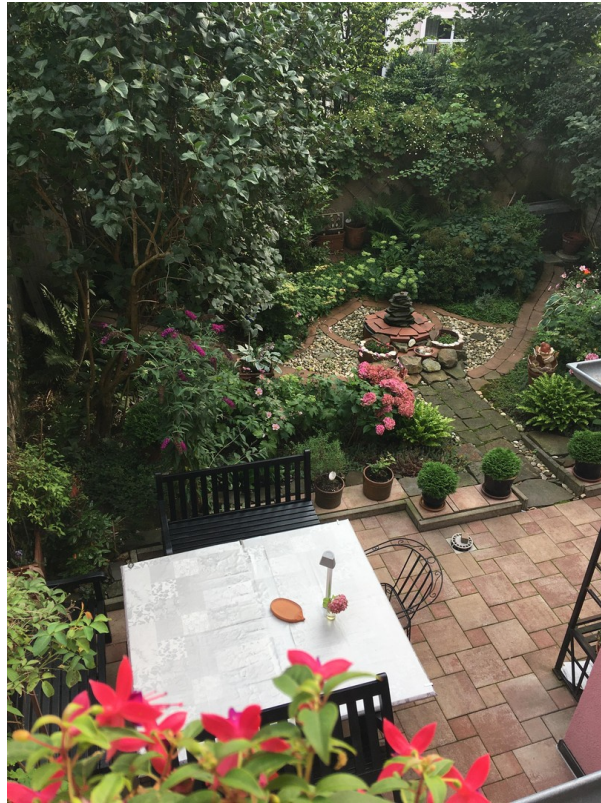


Gartenseite



Balkon 1. OG

Exposé - Galerie



Terrasse



Dach

Exposé - Galerie



1. OG WZ/Büro



1. OG WZ/Büro

Exposé - Galerie



1. OG WZ



1. OG WZ

Exposé - Galerie



1. OG Flur



1. OG Flur/Bad

Exposé - Galerie



1. OG Küche



1. OG Kü

Exposé - Galerie



1. OG K



1. OG Küche Sitzecke

Exposé - Galerie



1. OG Bad



1. OG Bad

Exposé - Galerie



1. OG Sz



2. OG Küche

Exposé - Galerie



2. OG Küche



2. OG Bad



2. OG SZ

Exposé - Galerie



Einbauschränk



2. OG WZ

Exposé - Galerie



3. OG hinten WZ



3. OG hinten WZ



3. OG hinten Bad

Exposé - Galerie



3. OG hinten Balkon



3. OG vorne Flur

Exposé - Galerie

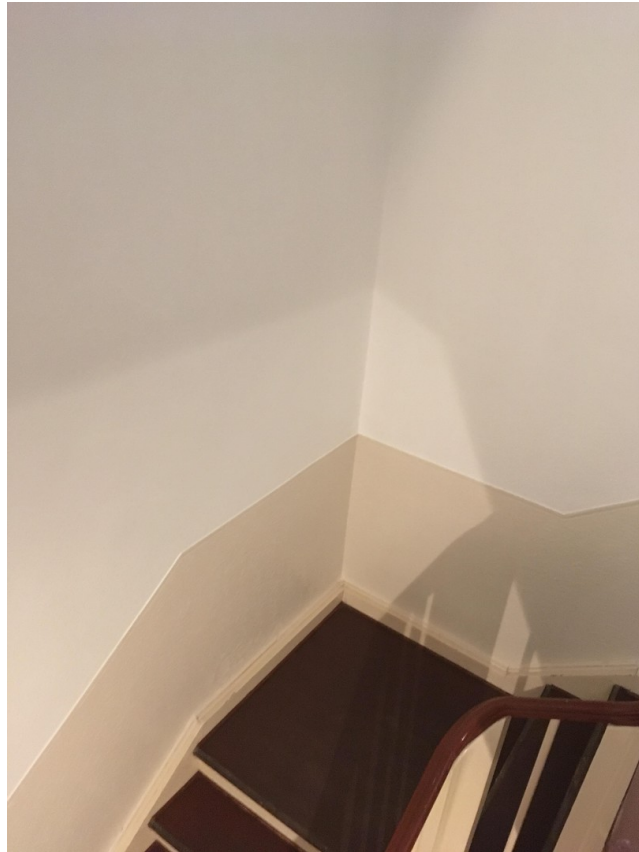


3. OG vorne Flur



Küche 3. OG

Exposé - Galerie



Treppenhaus



3. OG vorne

Exposé - Galerie



3. OG SZ



3. OG SZ

Exposé - Galerie



EG



EG Küche

Exposé - Galerie



EG



EG

Exposé - Galerie



EG



Garten mit Brunnen



Terrasse

Exposé - Grundrisse

